

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akibat hukum terhadap sertipikat hak milik atas tanah dengan keluarnya putusan

Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) adalah :

- a. Batalnya sertipikat hak atas tanah, dalam hal Keputusan dibatalkan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menarik kembali semua dokumen, arsip, dan/atau barang yang menjadi akibat hukum dari Keputusan atau menjadi dasar penetapan Keputusan.
- b. Tidak mengikat sertipikat hak milik atas tanah sejak keputusan dan/atau tindakan pembatalan ditetapkan atau tetap sah sampai adanya pembatalan.
- b. Segala akibat hukum yang ditimbulkan sebelum sertipikat dibatalkan dianggap tidak pernah ada.
- c. Pemegang sertipikat hak atas tanah kehilangan haknya, Pemilik dokumen, arsip, dan/atau barang wajib mengembalikannya kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan pembatalan Keputusan.
- d. Pemilik yang sebenarnya atas tanah dapat memperoleh haknya kembali.
- e. Batalnya akta turunan akibat pembatalan sertipikat hak milik atas tanah seperti akta jual beli apabila tanah tersebut telah diperjualbelikan kepada pihak ketiga sebelum sertipikat tersebut batal.
- f. Batalnya hak-hak yang melekat diatas tanah seperti hak tanggungan.

2. Proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) pada Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, belum sepenuhnya mengacu pada ketentuan eksekusi yang diatur pada Pasal 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 dan Pasal 116 UUPTUN terutama dalam hal jangka waktu pelaksanaan pembatalan yang masih cenderung lama dan berbelit-belit sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang ingin memperoleh haknya. Sebagai salah satu contoh yaitu pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan Nomor 23/G/2014/PTUN-PDG yang sampai saat ini belum selesai pembatalannya. Badan Pertanahan Nasional Kota Padang beralasan bahwa dalam menyelesaikan permohonan pembatalan sertipikat hak milik atas tanah, masih terkendala dalam hal terdapatnya akta turunan atau hak-hak lain yang melekat diatas tanah hak milik tersebut. Selain itu, masih terjadinya tumpang tindih Badan Peradilan dalam mengadili perkara tentang pertanahan khususnya pembatalan sertipikat hak milik atas tanah, disamping perkara tersebut menyangkut KTUN yang harus diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, di sisi lain juga menyangkut hak-hak keperdataan seseorang yang merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri. sehingga menyulitkan BPN Kota Padang dalam memproses pembatalannya.
3. Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, Kendala-kendala yang timbul pada proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah antara lain :

- a. Surat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir, disita oleh pejabat yang berwenang (*conservatoir beslag-CB*);
- b. Tanah yang dimohon perbuatan hukum administrasi merupakan tanah yang merupakan objek perkara di Pengadilan;
- c. Pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejolak sosial/konflik massal.
- d. Masih terdapatnya hak-hak lain yang melekat diatas tanah objek perkara seperti hak tanggungan, sehingga menyulitkan BPN untuk segera memproses permohonan pembatalan sertipikat. BPN akan menunggu para pihak menyelesaikan sengketa dan hak-hak lain yang melekat diatas tanah objek perkara terlebih dahulu karena hal tersebut bukan merupakan kewenangan pembatalan sertipikat pada BPN Kota Padang.
- e. Tergugat tidak mau menyerahkan tanah yang dikuasainya kepada penggugat meskipun telah dikeluarkan putusan yang sudah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) oleh Pengadilan.
- f. Badan Pertanahan Nasional tidak langsung melaksanakan putusan Pengadilan, tetapi menunggu adanya permohonan terlebih dahulu dari pihak yang merasa kepentingannya dirugikan, apabila pihak yang dirugikan tersebut tidak mengajukan permohonan maka perkara tersebut dianggap telah selesai oleh Badan Pertanahan Nasional.
- g. Walaupun Pengadilan telah menetapkan pembatalan terhadap sertipikat hak

milik atas tanah, Badan Pertanahan Nasional akan memutuskan sendiri apakah sertipikat hak milik atas tanah tersebut dapat dibatalkan atau tidak, sehingga putusan Pengadilan itu hanya sebagai faktor penunjang adanya pengajuan permohonan pembatalan sertipikat hak milik atas tanah.

- h. Jangka waktu pelaksanaan pembatalan sertipikat hak milik atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional belum mengacu sepenuhnya kepada peraturan Perundang-undangan khususnya Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dan UUPTUN, dimana BPN dalam menjalankan kewajibannya lebih berpijak pada Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. sehingga menunjukan bahwa Peraturan Pemerintah lebih tinggi dari pada Undang-undang dan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
- i. Pengadilan tidak melakukan pengecekan apakah perkara tersebut telah dilaksanakan ataupun belum.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah, khususnya BPN hendaknya lebih tegas terutama dalam mencegah, mengawasi dan lebih teliti dalam proses penerbitan sertipikat tanah, agar tidak lagi timbul permasalahan dikemudian hari yang berujung kepada pembatalan sertipikat tanah. Dalam hal ini, BPN harus melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sekalipun didalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan diatur mengenai hal yang dapat menunda pelaksanaan putusan tersebut, namun kendati demikian PMNA/KBPN tidak dapat di sejajarkan dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) artinya putusan tersebut tetaplah harus dilaksanakan. Bagi masyarakat pada umumnya agar dalam melaksanakan pendaftaran tanah hendaknya beritikad baik, sehingga tidak timbul permasalahan terhadap sertifikat tersebut dikemudian hari.

2. Hendaknya BPN semakin meningkatkan SDM yang dimilikinya, baik dari segi kualitas maupun kuantitas, sehingga BPN dapat semakin menghasilkan produk hukum yang berkualitas sesuai dengan amanat Undang-undang mengenai suatu sertifikat tanah. Agar BPN lebih tunduk pada hirarki Perundang-undangan dalam menjalankan tugas pemerintahan khususnya memperhatikan jangka waktu pelaksanaan penyelesaian perkara pembatalan sertifikat yang diajukan permohonan pembatalannya oleh masyarakat agar BPN tidak terkesan melalaikan tugasnya mengenai hal tersebut.
3. Hendaknya ada suatu Pengadilan khusus yang menangani masalah agraria, sehingga tercipta suatu kepastian hukum mengenai lembaga peradilan mana suatu kasus pertanahan diselesaikan, karena saat ini banyaknya masyarakat yang bingung akan mengadu kemana menyangkut kompetensi Pengadilan mana yang berhak memeriksa dan memutus perkara mengenai pertanahan.